

## Unsere unverbindliche Hauskauf Checkliste:

### ☑ Das sollten Sie selbst in Erfahrung bringen und darauf achten:

- Warum wird verkauft?
- Sprechen Sie mit den Nachbarn und fragen Sie unauffällig über das Haus aus. Seien Sie dabei aber immer diskret.
- Gibt es zu dem Haus eine Geschichte oder besondere Vorfälle?
- Gibt es Aufmasse oder Bauzeichnungen vom Gebäude und den Flächengrenzen vom Grundstück?
- Ist ein aktueller Grundbuchauszug mit Flurstücksnummern vorhanden?
- Ist ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorhanden?
- Ist das Grundstück zum Gebäude im Kaufpreis inbegriffen oder ist es Erbpacht oder eine Andere Nutzungsform?
- Liegen Hausanschlüsse von: Strom, Wasser, Abwasser und Gas an?
- Schauen Sie in den Bebauungsplan oder Flächennutzungsplan der Stadt oder Gemeinde und bringen Sie in Erfahrung, ob Änderung in unmittelbarer Nähe des Hauses geplant sind?
- In welchem Gebiet liegt die Immobilie: Misch-, Industrie- oder Wohngebiet? Dies kann später von Bedeutung sein, wenn Sie evtl. bauliche Erweiterungen am Haus vornehmen möchten.
- Gibt es evtl. Altlasten auf Gebäude oder Grundstück?
- Gibt es noch Rechnungen für die Heizung? Wie ist der Brennwert, die Kosten usw. und gibt es einen Energiepass für die Immobilie?
- Gibt es Unterlagen vom Bezirkschornsteinfeger? Falls Schornsteine vorhanden sind.
- Gibt es Unterlagen über die Elektroinstallation?
- Wie alt und aus welchem Material sind die Wasserleitungen?
- Welche elektrischen Anschlüsse liegen im Bad und Küche an! (Herd, Backofen und Waschmaschine benötigen evtl. eine separate Stromversorgung.)
- Gibt es Unterlagen und Rechnungen zur Abwasseranbindung an das Kanalsystem? (evtl. Kosten für die Einleitung ins Abwassernetz)
- Gibt es Unterlagen zur Dichtheitsprüfung vom Abwassernetz?
- Gibt es zur Zeit Versicherungen und andere laufende Kosten für die Immobilie?
- Gibt es evtl. Privatwege, Wegerechte oder andere Nutzungsrechte Dritter auf das Haus oder Grundstück?
- Liegt eine Medienversorgung für TV (Gebühren für Kabel oder Satellit) und Telefonanschlüsse (DSL und ISDN) an?
- Wie sind die Einkaufsmöglichkeiten, der Weg zur Schule, zu Ärzten oder den Ämtern. Bus- und Bahnverbindungen.
- Einsicht in die Kaufpreissammlung der Stadt oder Gemeinde vornehmen! So vermeiden Sie überbeuerte Liebhaberpreise.

### ☑ Das sollte der Gutachter bzw. der Bausachverständige auch überprüfen:

- Fassade, Wände, Sockelbereich, Rückstausicherung Keller, Trennung vom Gebäude
- Dachgebälk, evtl. Holzbock usw., Dacheindeckung (evtl. asbesthaltig?), Dachrinnen, Fallrohre, Sanierungskosten für neue Eindeckung?
- Dämmung vom Dachgeschoss
- Fußbodenplatten im Dachgeschoss
- evtl. Holzverkleidungen der Fassade (Holzschutzmittel Schadstoffe?)
- evtl. Stahlbauteile auf Durchrostung prüfen
- Wasserleitungen prüfen
- Bad und Sanitäranlagen prüfen
- Küche (Abluft und Stromleitungen für Herd und Backofen)
- Fenster (Sanierung und die Kosten)
- Fassade (Sanierung und die Kosten für einen evtl. Vollwärmeschutz)
- Türen im Haus (Sanierung und Kosten)
- Stromanlage / Kabel (Standard? und evtl. Sanierung)
- Entsorgungsleitungen
- Heizungsanlage und Heizungssteuerung, Heizungsrohre, Heizkörper
- Energiepass für das Haus?
- evtl. wertmindernde Umstände durch die Lage des Gebäudes (z.B. liegt das Haus neben einem Friedhof, einer Disco, einem Industriegebiet usw.)
- Ermittlung des derzeitigen Wertes (Grundstück und Sachwert (Gebäude) ergibt Kaufpreis.

#### ➤ **Muster für eine Liste für die evtl. zu erwartenden Sanierungskosten:**

Elektroinstallation:	3.570,00 €
Fenster und Türen:	10.500,56 €
Heizung und Warmwasser:	3.570,00 €
Isolierung Dach Innen Gesamt:	3.570,00 €
Trockenbau:	1.190,00 €
Dach:	11.900,00 €
Sicherung der Dachkonstruktion:	595,00 €
Vollwärmeschutz:	9.520,00 €
Holzfassade:	3.570,00 €
Sanierung und Isolierung Keller:	2.975,00 €
Sanierung Fußboden:	2.380,00 €
Sanierung Terrasse:	1.785,00 €
Wasserleitungen:	1.785,00 €
Bad / Grundausstattung und Fliesen:	1.785,00 €
Sanierung Sockel Keller / Fundament:	1.190,00 €
Anpassung & Erneuerung Treppen:	2.380,00 €
Sonstige Reparaturen:	1000,00 €

**Gesamt:** **62.503,56 €**

#### ➤ **Das Fazit:**

Der Baugutachter hat Ihnen eine Sachwertsumme des Gebäudes genannt und die Gemeinde oder die Stadt hat evtl. eine Kaufpreissammlung mit den üblichen Grundstückspreisen je Quadratmeter. Addieren Sie nun den Sachwert mit den Grundstückswert und somit erhalten Sie einen reinen mathematischen Wert der Immobilie und dem Grundstück. Addieren Sie nun noch die zu erwartenden Sanierungskosten und die Kosten für den Kauf (Notar, Grunderwerbssteuer usw.) hinzu und Sie erhalten die Gesamtkosten für Ihr zukünftiges Haus.

#### ➤ **Ein Rechenbeispiel:**

Sachwert der Immobilie:	28.000,- €
Grundstückspreis laut Gemeinde= 37 € je m <sup>2</sup> bei 500 m <sup>2</sup> Grundstück:	18.500,- €
<b>Kaufpreis der Immobilie:</b>	<b>46.500,- €</b>
Sanierungskosten:	60.000,- €
Notar, Steuer usw.	1.200,- €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>107.700,- €</b>

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben nur als Tipps und Gedankenanstöße zu verstehen und absolut unverbindlich sind.

Wir wünschen Ihnen für Ihr zukünftiges Vorhaben ein gutes Gelingen!

Ihr Team von [www.immobilien-und-bau24.de](http://www.immobilien-und-bau24.de)